



# Bebauungsplan Nr. 205

## Änderung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### Neumühleweg 27 - 33

Lageplan Maßstab 1 : 500

Vorgänge: Bebauungsplan Nr. 135 Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie Änderung II  
Bebauungsplan Nr. 175 Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle

Gefertigt:  
Schorndorf, den 28.07.2009 / 29.09.2009



Vermessungsbüro

**HENN+KESSLER**

info@henn-kessler.de

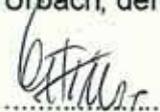
Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0  
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	28.07.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs.1 BauGB)	am	30.07.2009
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.07.2009
Öffentlich ausgelegt samt Begründung	(§ 3 Abs.2 BauGB)	vom	07.08.2009
		bis	07.09.2009
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat beschlossen	(§ 10 Abs.1 BauGB)	am	29.09.2009
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	(§ 10 Abs.3 BauGB)	am	1. Okt. 2009

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats überein. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ausgefertigt:  
Urbach, den 30. Sep. 2009

  
.....  
Hetzinger (Bürgermeister)



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 29.09.2009

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)  
BauNVO = Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).  
LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlage für sportliche Zwecke nach § 8 Abs.2 Nr.1, 3 u. 4 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr.2 und 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetrieben aller Art; zulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO) als Bestandteil eines Handwerksbetriebes in Ergänzung zu Reparatur und Wartung in der gleichen Branche.

Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl = 0,6 (§ 19 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden durch Stellplätze und Zufahrten die aus wasserdurchlässigem Material, wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.

#### 1.2.2 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis maximale Oberkante der Gebäude.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für zurückspringende Bauteile auf eine Länge von max. 1/4 der Trauflänge überschritten werden.

FiH maximal 12,00 m

TH maximal 8,00 m.

Die Gebäudehöhe der Flachdächer (FD) wird als Höchstmaß, gemessen von dem Erdgeschossfußboden bis Oberkante Attika auf 8,00 m, festgesetzt.

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenzenüberschreitungen sind allgemein zulässig mit:  
- Vorbauten (z.B. Erker, Treppenhäuser, Balkone) bis zu 1,50 m Breite auf 5 m.  
- Dachvorsprünge bis zu 50 cm  
- Kellerlichtschächte und Regenwasserzisternen.  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)  
Die im Lageplan eingetragenen Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten sind einzuhalten.
- 1.6 Stellplätze** (§9 Abs. I Nr.4 BauGB u.§12 u.23 Abs.5 BauNVO)  
Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Öffentliche Grünfläche -Bachrenaturierung-** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
Der bisher kanalisierte Bach wird renaturiert. Als Bachbegleitgrün sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 1.8 Leitungsrecht** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.  
Lr 1 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde  
Lr 2 = Leitungsrecht für eine Gasleitung zugunsten der EnBW
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Es bedeuten:  
pfg 2: Baum- und Strauchpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz.
- 1.10 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.
- 1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** ( 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)  
Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsf lächen festgesetzt.  
Hinweise:  
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1:2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt
- 1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs.1 BauNVO)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude dürfen höchstens 50 cm über Straßenniveau liegen. Maßgebend ist hierbei die in Straßenmitte gemessene Höhe bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

### **2.1 Dachgestaltung**

(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.

Bei Satteldach 35° - 45° ,

Pultdächer bis maximal 22° Neigung

Auf Dächern von 0°-7° ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Dachflächen sind - soweit sie nicht extensiv begrünt sind - in roten bis braunen oder grauen Farbtönen auszuführen.

**2.2 Dachaufbauten** gemäß Dachaufbautensatzung in der jeweils geltenden Fassung. Die dortigen Maßbeschränkungen für Wohngebiete gelten im vorliegenden Fall.

### **2.3 Farbgebung und äußere Gestaltung**

(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassadenverkleidungen mit poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Kunststoffen oder Faserzementplatten, sowie die Verwendung greller oder glänzender Anstriche und Materialien ist nicht zulässig. Der Nachweis hat durch einen Farbgestaltungsplan zu erfolgen, der dem Bauantrag beizufügen ist.

### **2.4 Werbeanlagen**

(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind der vorhandenen städtebaulichen Situation anzupassen und sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

### **2.5 Geländeänderungen**

(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe und an der Grundstücksgrenze bis zu 0,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Gemeinde zugelassen werden.

### **2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

#### **2.6.1 Stellplätze und Zufahrten**

(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Anlage von Stellplätzen ist in Gruppen so zu gestalten, dass nach 5 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

#### **2.6.2 Bepflanzung**

(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Im GE-Gebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten zur Hälfte mit Baumpflanzung und zur Hälfte mit Strauchpflanzung angelegt werden.

### **3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

#### **3.1 Erschließen von Grundwasser (§ 37 WG)**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

#### **3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

### **4. HINWEISE**

#### **4.1 Hochwasser**

Nach den im Entwurf vorliegenden Ergebnissen der Flussgebietsuntersuchung wird ein kleiner Bereich am Urbach im nord-westlichen Teil des Bebauungsplans bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Diese Fläche am Gewässer II. Ordnung Urbach liegt somit in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Sie ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

#### **4.2 Altlasten**

Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, muss das Landratsamt unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden. Sollten im Plangebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und Landratsamt zu hören.

#### **4.3 Bodenschutz**

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen. Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden. Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

**4.4** Das Dachflächenwasser sollte dezentral beseitigt werden, d.h. über die belebte Bodenschicht breitflächig oder über Mulden versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer (Urbach) eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

**4.5** Im Zuge der Bachrenaturierung ist vorgesehen im betroffenen Bachabschnitt durch Anbringen von Nistkästen die Wiederansiedlung von Vögeln und durch Anbringen von Kästen die Ansiedlung von Fledermäusen zu unterstützen.

**4.6** Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist erwünscht.